

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA I USTALANIA OPŁAT ZA CIEPŁO
z użytkownikami lokali SM im. M. Reja w Łodzi

I) Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z późniejszymi zmianami.
4. Statut obowiązujący **Odbiorcę**.
5. Umowa zawarta między **Odbiorcą**, a **Dostawcą ciepła** na dostarczanie ciepła do budynków wielolokalowych i pawilonów handlowych (z lokalami użytkowymi) **Odbiorcy**.

II) Postanowienia ogólne

1. Poniższy regulamin rozlicza koszty ciepła związane z centralnym ogrzewaniem (c. o.), koszty ciepła związane z podgrzaniem ciepłej wody użytkowej (c. w. u.) oraz określa zasady ustalania opłat za ciepło w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych **Odbiorcy**.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają
 - a) **Odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. M. Reja (współwłaściciel i zarządca budynków mieszkalnych i właściciel pawilonów handlowych), który kupuje ciepło na podstawie umowy z **Dostawcą ciepła**),
 - b) **Dostawca ciepła** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przesyłania i obrotu ciepłem, od którego **Odbiorca** na podstawie umowy kupuje ciepło),
 - c) **Użytkownik** – osoba fizyczna lub prawna użytkująca lokale mieszkalne i lokale użytkowe,
 - d) Energia cieplna – energia cieplna zakupiona u **Dostawcy ciepła**,
 - e) Lokal opomiarowany – lokal mieszkalny lub użytkowy posiadający zainstalowane wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej,
 - f) Lokal nie opomiarowany – lokal nie posiadający wodomierzy,
 - g) Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej – rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta stawek opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody. Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na piśmie, na 14 dni przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka spowodowana jest decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia pisemnie przed tą datą.

- Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
6. Jeżeli **Użytkownik** zwalnia lokal mieszkalny nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię przed tą datą.
 7. Wysokość opłat za dostawę ciepła do lokali użytkowych i terminy ich wnoszenia reguluje każdorazowo umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią i najemcą lokalu użytkowego.
 8. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego są płatne z góry do dnia 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę. Odsetki nie są naliczane za płatności dokonywane w kasach Spółdzielni do końca miesiąca, za lokale nie posiadające żadnych zadłużeń.
 9. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych, w których nie jest zameldowana żadna osoba są wnoszone w takiej wysokości jak dla jednej osoby.
 10. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
 11. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu – dla centralnego ogrzewania oraz ilość m^3 wody, lokal i ilość osób zamieszkujących w lokalu – dla ciepłej wody użytkowej.
 12. W węzłach cieplnych bloków mieszkalnych zainstalowano urządzenia pomiarowe mierzące całkowite ciepło wpływające do budynku oraz ciepło dostarczone do instalacji centralnego ogrzewania. Na tej podstawie dokonywany jest podział kosztów na cele centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody (c.w.u.).
 13. W węzłach cieplnych pawilonów handlowych (lokale użytkowe) są zainstalowane urządzenia pomiarowe mierzące wyłącznie całkowite ciepło wchodzące do budynku. Nie można na tej podstawie dokonać rozdziału dostarczonej energii grzewczej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Dlatego też, na podstawie doświadczeń sezonu zimowego i sezonu letniego, przyjęto stały podział kosztów na potrzeby c.o i c.w.u. Wynosi on dla każdego pawilonu handlowego będącego własnością **Odbiorcy**: 65.85% na cele c.o. i 34.15% na cele c.w.u.
 14. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło przez **Odbiorcę**.

III) Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na poszczególne budynki mieszkalne **Odbiorcy**.
2. Całkowitymi kosztami centralnego ogrzewania w budynku w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.o. od **Dostawcy ciepła**, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.o. (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i abonamentowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie, a także bonifikat z tytułu terminowych płatności **Odbiorcy**.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne budynki odbywa się na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych poszczególnych budynków – zgodnie z zasadami podanymi w pkt. II.12

- oraz faktur **Dostawcy ciepła** dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c. o. w rocznym okresie rozliczeniowym.
 5. Opłaty za centralne ogrzewanie (c.o.) wnoszone przez **Użytkowników** (patrz punkt IV niniejszego regulaminu) jako zaliczki, są rozliczane na koniec okresu rozliczeniowego przez **Odbiorcę**. Różnica między rzeczywistymi kosztami ogrzewania lokalu, a przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie, podlega rozliczeniu z **Użytkownikami** lokali w terminie 120 dni po upływie okresu rozliczeniowego. W rozliczeniach przyjmuje się zasadę, że **Użytkownicy** mieszkań dokonali 100% wpłat naliczonych im przez **Odbiorcę**.
 6. W przypadku gdy rzeczywiste koszty ogrzewania są niższe od zaliczkowych opłat (nadpłata), Odbiorca (Spółdzielnia) obowiązany jest zwrócić **Użytkownikowi nadpłatę**, po potrąceniu roszczeń finansowych z tytułu opłat za używanie lokali. Powstałą nadpłatę **Użytkownik** potrąca sobie z opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
 7. W przypadku gdy rzeczywiste koszty ogrzewania są wyższe od zaliczkowych opłat (niedopłata), **Użytkownik** lokalu jest obowiązany wnieść do Spółdzielni należytą **dopłatę**.

IV) Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych

1. Opłaty za centralne ogrzewanie ustalone są **odrębnie** dla każdego budynku (nieruchomości), po zakończeniu okresu rozliczeniowego (roku kalendarzowego).
2. Opłaty za centralne ogrzewanie ustala się dzieląc sumę kosztów centralnego ogrzewania, poniesionych dla danego budynku (nieruchomości) w ostatnim okresie rozliczeniowym, przez całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań w tym budynku i liczbę miesięcy.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych posiadających grzejniki c. o. oraz wchodzących w skład lokali mieszkalnych pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., ogrzewanych ciepłem pośrednim z pomieszczeń sąsiadujących.
4. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń technicznych itp.

V) Rozliczanie kosztów i ustalenie opłat za centralne ogrzewanie w lokalach użytkowych zlokalizowanych w pawilonach handlowych

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na każdy pawilon handlowy **odrębnie**.
2. Całkowitymi kosztami centralnego ogrzewania w pawilonie handlowym w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.o. od **Dostawcy ciepła**, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.o. (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i abonamentowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie, a także bonifikat z tytułu terminowych płatności **Odbiorcy**.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na podstawie zasad określonych w pkt. II.12 oraz faktur **Dostawcy ciepła** dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.

4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c. o. w rocznym okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za centralne ogrzewanie ustala się dzieląc sumę planowanych kosztów centralnego ogrzewania dla pawilonów handlowych przez powierzchnię ogrzewaną centralnie i liczbę miesięcy w okresie rozliczeniowym.
6. Do powierzchni ogrzewanej centralnie zalicza się powierzchnię użytkową wszystkich czynnych (znajdujących się w najmie) lokali użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: korytarze, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe itp. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali, zgodnie z zawartymi umowami najmu. Do powierzchni ogrzewanych centralnie zalicza się również powierzchnię użytkową piwnic przynależnych do lokalu użytkowego.
7. Stawki opłat ustalane na okres rozliczeniowy powinny umożliwiać osiągnięcie przychodów co najmniej równoważących poniesione (planowane) koszty. Dopuszczalne jest różnicowanie stawek opłat za c. o. dla poszczególnych pawilonów handlowych Spółdzielni.
8. Wyliczona na w/w zasadach stawka opłat za c. o. stanowi element umowy najmu zawieranej pomiędzy najemcą lokalu użytkowego i **Odbiorcą**. Opłata za c. o. wyliczona na podstawie tej stawki i wniesiona do Spółdzielni przez najemcę lokalu użytkowego **nie podlega** rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, a nadwyżka przychodów zaliczana jest do rocznego wyniku działalności GZM.

VI) Rozliczanie kosztów związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej (c. w. u.) w lokalach mieszkalnych

1. Koszty przygotowania centralnej ciepłej wody rozliczane są na poszczególne budynki mieszkalne (nieruchomości) **Odbiorcy**.
2. Całkowitymi kosztami przygotowania centralnej ciepłej wody w budynku w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.w.u. od **Dostawcy ciepła**, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.w.u. (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie, a także bonifikat z tytułu terminowych płatności **Odbiorcy**.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. na poszczególne budynki odbywa się na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych zainstalowanych w węzłach cieplnych poszczególnych budynków – według zasad podziału podanych w pkt. II.12 oraz faktur **Dostawcy ciepła** dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c.w.u. w rocznym okresie rozliczeniowym.
5. Suma opłat na przygotowanie c.w.u. (podgrzanie wody), wnoszona przez **Użytkowników** lokali opomiarowanych i nie opomiarowanych jako zaliczki, jest rozliczana na koniec okresu rozliczeniowego przez **Odbiorcę** w dwóch etapach. Etap I to indywidualne rozliczenie **Użytkownika** ze zużycia ciepłej wody w jego mieszkaniu. Etap II to rozliczenie różnicy pomiędzy kosztami podgrzania wody (przygotowania c.w.u.), poniesionymi przez Spółdzielnię dla danego bloku, a sumą wpłat dokonanych przez **Użytkowników**, po ich rozliczeniu indywidualnym. W rozliczeniach przyjmuje się zasadę, że **Użytkownicy** mieszkań dokonali 100% wpłat naliczonych im przez **Odbiorcę** (Spółdzielnię).

6. Rozliczenia Etapu I i Etapu II, dokonywane będą w jednym rozliczeniu dostarczonym **Użytkownikowi** w terminie 120 dni po upływie okresu rozliczeniowego. W przypadku gdy rzeczywiste koszty przygotowania c.w.u. (podgrzania wody), będą niższe od zaliczkowych opłat wniesionych przez **Użytkowników**, **Odbiorca** obowiązany jest zwrócić **Użytkownikowi nadpłatę**, po potrąceniu roszczeń finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu. Powstałą nadpłatę **Użytkownik** potrąca sobie z opłat za używanie lokalu mieszkalnego. W przypadku gdy rzeczywiste koszty ogrzewania są wyższe od zaliczkowych opłat (niedopłata), **Użytkownik** lokalu jest obowiązany wnieść do Spółdzielni należytą **dopłatę**.
7. Zarówno powstałą nadpłatę jak i powstałą niedopłatę, w rozliczeniu c.w.u., w danym bloku (nieruchomości), rozlicza się w następujący sposób:
 - a) lokale opomiarowane uczestniczą w nadpłacie lub niedopłacie w takim procencie, jaki procent w całości rocznych opłat stanowią ich wpłaty na c.w.u.;
 - b) wyliczoną w sposób podany w punkcie a) nadpłatę lub niedopłatę dzieli się przez roczne zużycie ciepłej wody w bloku, otrzymując stawkę nadpłaty lub niedopłaty w [zł/m³]; otrzymaną stawkę wymnaża się przez roczne zużycie ciepłej wody w danym mieszkaniu – otrzymując kwotę nadpłaty lub niedopłaty w [zł].
 - c) lokale nie opomiarowane (bez wodomierzy) uczestniczą w nadpłacie lub niedopłacie w takim procencie, jaki procent w całości rocznych opłat stanowią ich wpłaty na c.w.u.;
 - d) wyliczoną w sposób podany w punkcie c) nadpłatę lub niedopłatę dzieli się na liczbę osób zamieszkujących w bloku, w mieszkaniach bez wodomierzy – otrzymując kwotę nadpłaty lub niedopłaty w [zł/osobę].

VII) Ustalanie opłat za przygotowanie ciepłej wody użytkowej (c. w. u.) w lokalach mieszkalnych

1. Opłaty za przygotowanie ciepłej wody użytkowej (podgrzanie wody) ustalane są **odrębnie** dla każdego budynku (nieruchomości), po zakończeniu okresu rozliczeniowego (roku kalendarzowego).
2. Przy ustalaniu opłat za przygotowanie c.w.u. stosuje się następujące trzy kryteria podziału:
 - a) podział na opłatę stałą i zmienną,
 - b) wskazania wodomierzy ciepłej wody,
 - c) liczba osób zamieszkałych stale w lokalu.
3. **Opłatę stałą ustala się** na podstawie sumy kosztów stałych na cele c.w.u. poszczególnych budynków oraz kosztów podgrzania wody obiegowej nie zużywanej, płaconych **Dostawcy ciepła** podzieloną przez liczbę lokali mieszkalnych w całości zasobów mieszkalnych **Odbiorcy** i liczbę miesięcy w okresie rozliczeniowym.
4. **Opłata stała**, jako opłata ustalona na lokal mieszkalny, wnoszona jest zarówno przez **Użytkowników** lokali mieszkalnych **opomiarowanych** jak i lokali mieszkalnych **nie opomiarowanych**.
5. **Opłata zmienna** stosowana jest w lokalach mieszkalnych **opomiarowanych** i jej wysokość jest proporcjonalna do ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu.
6. Opłatę zmienną uzyskuje się mnożąc stawkę opłat za podgrzanie 1m³ wody przez ilość m³ wskazaną przez wodomierz zainstalowany w mieszkaniu.
7. Stawkę opłat za podgrzanie 1 m³ wody (w lokalach opomiarowanych) ustala się odrębnie dla każdego bloku (nieruchomości), na podstawie kosztów ostatniego

- okresu rozliczeniowego. Od kosztów przygotowania c.w.u., poniesionych w minionym roku kalendarzowym, odejmuje się roczną opłatę stałą (wszystkie wartości dotyczą lokali opomiarowanych), a otrzymaną kwotę dzieli się przez ilość m³ ciepłej wody zużytej w ciągu minionego roku przez lokale z wodomierzami.
8. Opłata za przygotowanie c.w.u. dla lokali **nie opomiarowanych** jest proporcjonalna do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
 9. Normę zużycia c.w.u. (w m³) dla jednej osoby zamieszkującej w lokalu bez wodomierzy, ustala każdorazowo Rada Nadzorcza, podejmując odpowiednią uchwałę, na wniosek Zarządu Spółdzielni. Tak ustaloną normę mnoży się przez stawkę opłat wyliczoną w punkcie 7. Otrzymana wielkość stanowi miesięczną stawkę opłat za przygotowanie c.w.u. (podgrzanie wody), dla jednej osoby zamieszkującej w lokalu mieszkalnym nie opomiarowanym (bez wodomierzy).
 10. Opłaty wnoszone przez **Użytkowników** lokali opomiarowanych i nie opomiarowanych stanowią zaliczkę na cele przygotowania c.w.u., rozliczaną w sposób opisanych w rozdziale VI punkty 5, 6, i 7.

VIII) Rozliczanie kosztów i ustalenie opłat za przygotowanie ciepłej wody użytkowej w lokalach użytkowych zlokalizowanych w pawilonach handlowych

1. Koszty przygotowania centralnej ciepłej wody rozliczane są odrębnie na każdy pawilon handlowy **Odbiorcy**.
2. Całkowitymi kosztami przygotowania centralnej ciepłej wody w pawilonie w okresie rozliczeniowym jest koszt zakupionego ciepła na cele c.w.u. od **Dostawcy ciepła**, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele c.w.u. (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) oraz udzielone **Odbiorcy** upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie, a także bonifikat z tytułu terminowych płatności **Odbiorcy**.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. odbywa się na podstawie zasad określonych w pkt. II.13 oraz faktur **Dostawcy ciepła** dostarczanych **Odbiorcy** w miesięcznych lub krótszych okresach rozliczeniowych.
4. Suma miesięcznych wartości stanowi koszt ciepła na cele c.w.u. w rocznym okresie rozliczeniowym.
5. Opłaty za podgrzanie c. w. u. ustala się w zależności od wyposażenia technicznego lokali użytkowych. I tak:
 - a) w pawilonach handlowych, których lokale nie posiadają wodomierzy – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) w pawilonach handlowych, w których lokale są wyposażone w wodomierze – proporcjonalnie do ilości m³ wskazanych przez wodomierz.
6. Stawkę opłat za pogrzanie 1m³ wody w pawilonach handlowych ustala się w wysokości umożliwiającej pokrycie co najmniej planowanych kosztów rocznych. Dopuszcza się różnicowanie stawki opłat dla poszczególnych pawilonów handlowych.
7. Wyliczone na w/w zasadach stawki opłat za c. w. u. stanowią element umowy najmu zawieranej pomiędzy najemcą lokalu użytkowego i **Odbiorcą**. Opłata za c. w. u. wyliczona na podstawie przyjętych stawek i wniesiona do Spółdzielni przez najemcę lokalu użytkowego **nie podlega** rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego, a nadwyżka przychodów zaliczana jest do rocznego wyniku działalności GZM.

IX) Bonifikaty stosowane w rozliczeniach pomiędzy Odbiorcą ciepła i Użytkownikiem lokalu mieszkalnego.

A) Bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie (c.o.)

1. Bonifikatę w opłatach za c.o. stosuje się w przypadkach niedogrzenia mieszkania z winy **Odbiorcy** ciepła.
2. W przypadkach gdy niedogrzenie spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem lokalu mieszkalnego przez **Użytkownika** bonifikaty w opłatach za c.o. nie stosuje się.
3. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 20°C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 50 cm.
4. W przypadku gdy temperatura wewnątrz lokalu mieszkalnego jest niższa od obowiązującej a okres niedogrzenia trwał co najmniej 3 dni Użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata za każdy dzień niedogrzenia w wysokości:
 - a) jednej piętnastej części miesięcznej opłaty - o ile temperatura jest niższa od obowiązującej o 4°C lub więcej,
 - b) jednej trzydziestej części miesięcznej opłaty - o ile temperatura jest niższa od obowiązującej mniej niż 4°C .
5. Niedogrzenie lokalu powinien zgłosić **Użytkownik** w dniu stwierdzenia albo najpóźniej w dniu następnym. **Odbiorca** ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności **Użytkownika**.
6. Nie sprawdzenie reklamacji przez **Odbiorcę** jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
7. **Użytkownik nie ma prawa samowolnie odliczać bonifikat. Nie dopłaty czynszu z tytułu odliczeń, które samowolnie dokona Użytkownik są traktowane jako zaległości czynszowe i obciążone są odsetkami.**

B) Bonifikaty w opłatach za przygotowanie centralnej ciepłej wody (c.w.u.) w lokalach mieszkalnych

1. **Użytkownikom** lokali mieszkalnych **nie opomiarowanych** przysługuje bonifikata jeżeli w przeciągu kolejnych trzech dni ciepła woda dostarczana była przez czas krótszy niż 10 godzin dziennie. Za ciepłą wodę uważana jest woda o temperaturze minimum 45°C .
2. Wysokość bonifikaty za każdy dzień braku dostawy ciepłej wody wynosi 1/30 miesięcznej opłaty wynikającej z liczby osób zamieszkujących na stałe w danym lokalu.
3. Bonifikaty **nie udziela się od opłaty stałej** wnoszonej przez **Użytkownika** lokalu na przygotowanie c.w.u.
4. Bonifikaty, o których mowa w ust. 2 **nie udziela się** za okres braku ciepłej wody w miesiącu, w którym dokonywane są planowane remonty i konserwacje urządzeń ciepłowniczych - na warunkach opisanych w ust. 2.
5. **Bonifikaty, o których mowa w ust. 2 i 4 rozlicza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego, a warunkiem ich rozliczenia jest wystąpienie nadwyżki opłat (nadpłaty) nad kosztami przygotowania c.w.u. w okresie rozliczeniowym - liczone dla całości zasobów mieszkaniowych ODBIORCY.**
6. **Użytkownicy** lokali mieszkalnych **opomiarowanych**, na czas planowanych przerw w dostawach ciepłej wody, mają obowiązek zamknięcia zaworów odcinających jej dopływ do lokalu.
7. Brak ciepłej wody powinien zgłosić **Użytkownik** w dniu stwierdzenia albo najpóźniej w dniu następnym. **Odbiorca** ma obowiązek sprawdzenia reklamacji

w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności **Użytkownika**.

8. Nie sprawdzenie reklamacji przez **Odbiorcę** jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
9. **Użytkownik nie ma prawa samowolnie odliczać bonifikat. Nie dopłaty czynszu z tytułu odliczeń, które samowolnie dokona Użytkownik są traktowane jako zaległości czynszowe i obciążone są odsetkami.**

X) Przepisy sanacyjne

1. Zabrania się samowolnego (bez uprzedniego powiadomienia Spółdzielni) zrywania lub usuwania plomb wodomierzy zainstalowanych w lokalu.
2. Lokale **Użytkowników**, którzy dokonają samowolnego zerwania lub usunięcia plomby **rozliczane będą jak lokale nie opomiarowane, czyli według ilości zamieszkałych osób – powiększonej o 50%.**
3. Zabrania się działań mających na celu zniekształcenie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalu.
4. Jeżeli służby techniczne Spółdzielni stwierdzą, że w lokalu **Użytkownika** zniekształcono wskazania wodomierza, poprzez celową ingerencję w jego układ pomiarowy, Spółdzielnia zgłosi do Prokuratury możliwość popełnienia przestępstwa na jej szkodę.”

XI) Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej

W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenie to przedstawione jest w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za dany rok.

XII) Postanowienia końcowe

1. Traci moc obowiązujący dotychczas Regulamin rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2005 r. Uchwałą nr 29/2005 oraz Aneks do Regulaminu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.04.2008 r. Uchwałą nr 16/2008.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi w dniu **21 maja 2013 r. Uchwałą Nr 18/2013** i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
Bogusława Szargut-Balcerzak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
Bożenna Brylska

RADCA PRAWNY
Ld.M.1

mgr Urszula J. J. J.

Uchwała nr 18/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi z dnia 21 maja 2013 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w SM im. M. Reja w Łodzi

§ 1

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała Regulamin rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w SM im. M. Reja w Łodzi. Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załącznik: Regulamin rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w SM im. M. Reja w Łodzi

§ 3

W głosowaniu wzięło udział 11 członków Rady Nadzorczej

Uchwałę podjęto jednogłośnie

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ.....
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
Bogusława Szargut-Balcerzak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ.....
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
Bożenna Brylska

RADCA PRAWNY
Łd-M.-P
mgr Urszula Szubin

Uchwała nr 22/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
z dnia 18 sierpnia 2015 r.

w sprawie: **zmian w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi**

§ 1

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała *zmianę treści Rozdziału II) punkt 2. „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi*

Uzasadnienie

Instalacja w lokalach mieszkalnych Spółdzielni, dzierżawionych od firmy „Techem” Techniki Pomiarowe wodomierzy z odczytem radiowym, spowodował konieczność dokonania zmian związanych z odczytem i rozliczaniem zużycia wody ciepłej (cwu) w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

§ 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załącznik: Nowa treść Rozdziału II) punkt 2. „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło

§ 3

W głosowaniu wzięło udział 8 członków Rady Nadzorczej

Uchwałę podjęto jednogłośnie

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja

Bogusława Szargut-Balcerzak

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Ewa Arnold-Szuwalska

**Załącznik do Uchwały nr 22/2015
Rady Nadzorczej
z dnia 18.08.2015 r.**

Rozdział II) **Postanowienia ogólne** punkt 2. „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło ...” otrzymuje brzmienie:

I) Postanowienia ogólne

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają

- a) **Odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. M. Reja (współwłaściciel i zarządca budynków mieszkalnych i właściciel pawilonów handlowych), który kupuje ciepło na podstawie umowy z **Dostawcą ciepła**,
- b) **Dostawca ciepła** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przesyłania i obrotu ciepłem, od którego **Odbiorca** na podstawie umowy kupuje ciepło),
- c) **Użytkownik** – osoba fizyczna lub prawna użytkująca lokale mieszkalne i lokale użytkowe,
- d) Energia cieplna – energia cieplna zakupiona u **Dostawcy ciepła**,
- e) Lokal mieszkalny opomiarowany – lokal mieszkalny wyposażony w dzierżawione od firmy „Techem” Techniki Pomiarowe os. Lecha 121, 61-298 Poznań, wodomierze zimnej i ciepłej wody z odczytem radiowym.
- f) Lokal użytkowy opomiarowany – lokal użytkowy posiadający zainstalowane wodomierze zimnej i ciepłej wody.
- g) Lokal mieszkalny nieopomiarowany – lokal mieszkalny nie posiadający wodomierzy lub lokal mieszkalny wyposażony w wodomierze inne niż dzierżawione od firmy „Techem” Technika Pomiarowa.
- h) Zasady odczytu wskazań wodomierzy ciepłej wody i ich wymiany są takie same jak wodomierzy zimnej wody, co zostało opisane w § 13 punkty 2 – 6 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi”
- i) Lokal użytkowy nieopomiarowany – lokal użytkowy nie posiadający wodomierzy,
- j) Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej – rok kalendarzowy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

Pozostałe zapisy „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła ...” pozostają bez zmian.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
.....
Egoniśława Szargut-Balcerzak

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
.....
Ewa Arnold-Szuwała

RADCA PRZEM.
Ld-M-88
mgr Urszula

Uchwała nr 26/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
z dnia 10 października 2017 r.

w sprawie: **zmian w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi**

§ 1

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała zmiany w treści „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi”, zgodnie z **Załącznikiem** do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załącznik do Uchwały z dnia 10.10.2017 r.

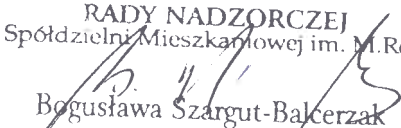
§ 3

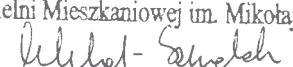
W związku z wejściem w życie niniejszej **Uchwały** rozliczenie wyniku finansowego gospodarki ciepłej za 2017 rok nastąpi po 31 maja 2018 r. i będzie obejmowało okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 maja 2018 roku.

§ 4

W głosowaniu wzięło udział **9** członków Rady Nadzorczej

Uchwałę podjęto: jednogłośnie

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja

Bogusława Szargut-Balcerzak
.....

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja

Ewa Arnold-Szuwalska
.....

RADCA PRAWNY
Ld M-888


mgr Urszula Juźwin

Zmiany
do "Regulamin rozliczania kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło
z użytkownikami lokali SM im. M. Reja w Łodzi"

Wprowadza się następujące zmiany do w/w regulaminu:

1. Rozdział **II) Postanowienia ogólne pkt. 2 ppkt. j** otrzymuje brzmienie:

„Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej (koszty centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody) ustala się w przedziale od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.”

2. Rozdział **XI) Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej** otrzymuje brzmienie:

„Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej pomiędzy Odbiorcą (Spółdzielnia), a Użytkownikiem (osoba użytkująca lokal) nastąpi w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego.”

Pozostałe zapisy „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła „ pozostają bez zmian.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja
Bogusława Szargut-Balcerzak

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
Ewa Arnold-Szuwalska